

מסמך "בראשית" - בדיקת היתכנות פרויקט:

אבן דרך מס' 1

בניה חדשה - NC (New Construction)

תאריך:

מטרת המסמך

מסמך "בראשית" הינו מסמך מנחה, המרכז ומתעד את תהליך התנעת פרויקט הבינוי, תוך שמירה על רציפות תהליכית בין גורמי הביצוע השונים, החל מהגדרת הצורך וכלה בתחילת שלב התכנון.

מסמך "בראשית" - בדיקת היתכנות ומסמך ייזום

נתונים כלליים		נתוני פרויקט/שימושים		תיאור הפרויקט		עיקרי פרוגרמה		מזמין/לקוח		מזמין/משתמש		לקוח	
		נתוני מיקום הפרויקט		כתובת/נוש/חלקה		כתובת		גוש		חלקה			
				נתוני מגרש		שטח מגרש		ייעוד המגרש		תב"ע מאושרת			
ריכוז וסיכום משמעויות לבדיקת היתכנות (שלבים א'-ד')													
בדיקת היתכנות	שלב	תיאור השלב	מס'ד	נושאים להתייחסות	גורם מנחה/אחראי	פירוט		סימוכין	הערות				
	שלב א'	בחינה ותיקוף הצורך	א/1	מקור ההנחיה	מנכ"ל/סמנכ"ל וכד'	יש למרס ולהסביר את הדרישה, לרבות לוח זמנים לביצוע הבדיקה - יש לצרף מסמכים							
			א/2	ייעודי קרקע ע"ג תצ"א	אגף מבני ציבור								
			א/3	התייחסות היחידה האסטרטגית	היחידה האסטרטגית								
			א/4	התייחסות המזמין	מינהל כלונטני								
	שלב ב'	התייחסות גורמים עירוניים מקצועיים	ב/1	היבטים משפטיים	המחלקה המשפטית								
			ב/2	אקוסטיקה, זיהום קרקע ואויר וכד'	הרשות לאיכות הסביבה								
			ב/3	תוכנית העמדה חזיתות עיצוב וכד'	אגף תכנון עיר								
			ב/4	תוכנית עיצוב, העמדה, וכד'	אדריכל העיר								
			ב/5	היבטי תנועה (כניסות, מפרצי העלאה / הורדה וכד')	אגף התנועה								
			ב/6	תשתיות- מצב קיים ותשתיות מתוכננות	תאום הנדסי								
			ב/7	היבטים נכסיים	אגף הנכסים								
			ב/8	שיתוף/יידוע ציבור	מינהל קהילה								
			ב/9	ניקוז וניהול מי נגר	יחידת התיעול								
			ב/10	הזנות ראשיות לתשתיות (חשמל, מים ביוב, וכד')	אגף מבני ציבור								
	ב/11	התייחסות גורמים חיצוניים (כב"א, פקע"ר, משרד הבריאות וכד')	אגף מבני ציבור										
שלב ג'	משמעויות וחלופות של בדיקת היתכנות	ג/1	כללי	אגף מבני ציבור									
		ג/2-4	חלופות א' - ג'	אגף מבני ציבור									
		ד/1	אישור הפרויקט	אגף מבני ציבור - לאחר החלטת ממונה עירוני									
		ד/2	חלופה נבחרת להתקדמות תמצית הוראות הנחיות-החלטת מרכזיות										
שלב ד'	סיכום ממונה עירוני לבדיקת ההיתכנות	ד/3											
העברת "מקל" (שלב ה')													
העברת "מקל"	שלב	תיאור השלב	מס'ד	נושא	גורם מנחה/אחראי	פירוט		סימוכין	הערות				
	שלב ה'	העברת "מקל" לגורם המבצע	ה/1	מינוי גורם מנהל ומבצע	ממונה עירוני								
			ה/2	מינוי מנהל פרויקט עירוני	ממונה עירוני								
			ה/3	דיון העברת "מקל" מסודרת	אגף מבני ציבור								
			ה/4	אישור קבלת הפרויקט	מנהל פרויקט עירוני	אישור מנהל פרויקט עירוני על כך שקרא ואישר את בדיקת ההיתכנות ובמידת הצורך העלה על הכתב את השגותיו והערותיו							
מסמך הייזום (שלבים ו'-ז')													
שלב ייזום	שלב	תיאור השלב	מס'ד	נושא	גורם מנחה/אחראי	פירוט		סימוכין	הערות				
	שלב ו'	מסמך ייזום הפרויקט	ו/1	היבטי ביצוע והנדסה (לרבות תפעול ואחזקה)	מנהל הפרויקט העירוני	שיטת ביצוע, סוגי התקשרות וכד'							
			ו/2	היבטי לו"ז		לוח מפרט כולל אבני דרך מרכזיות							
			ו/3	היבטי תקציב		אומדן מאושר, תקציב מאושר, תזרים מזומנים ועוד							
			ו/4	ניהול סיכונים		טבלת ניהול סיכונים לרבות מעולות להקטנת הסיכונים							
			ו/5	סיכום		חוות דעת כללית וסיכום מנהל הפרויקט המציג את דרכי הפעולה המרכזיות לניהול הפרויקט							
שלב ז'	אישור ממונה עירוני למסמך ייזום	ז/1	מסמך ייזום	מנהל הפרויקט העירוני	יש לצרף את סיכום הממונה העירוני + מצגת שהוצגה ואושרה בדיון								

מסמך "בראשית" - נתונים כלליים

נתונים כלליים				
			תיאור הפרויקט	נתוני פרויקט/שימושים
			עיקרי פרוגרמה	
לקוח /משתמש		מזמין	מזמין/לקוח	
חלקה	גוש	כתובת	כתובת/גוש/חלקה	נתוני מיקום הפרויקט
תב"ע מאושרת	ייעוד המגרש	שטח מגרש	נתוני מגרש	



מסמך "בראשית" - בדיקת היתכנות

ריכוז וסיכום משמעויות לבדיקת היתכנות (שלבים א'-ד')									
שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושאים להתייחסות	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות	בדיקת היתכנות	
שלב א'	בחינה ותיקוף הצורך	1/א	מקור ההנחיה	מנכ"ל/סמנכ"ל וכד'	יש לפרט ולהסביר את הדרישה, לרבות לוח זמנים לביצוע הבדיקה - יש לצרף מסמכים				
		2/א	יעודי קרקע ע"ג תצ"א	אגף מבני ציבור	המעבר לשלבים הבאים בבדיקת ההיתכנות מותנה בתיקוף הצורך				
		3/א	התייחסות היחידה האסטרטגית	היחידה האסטרטגית					
		4/א	התייחסות המזמין	מינהל רלוונטי					
שלב ב'	התייחסות גורמים עירוניים מקצועיים	1/ב	היבטים משפטיים	המחלקה המשפטית					
		2/ב	אקוסטיקה, זיהום קרקע ואויר וכד'	הרשות לאיכות הסביבה					
		3/ב	תוכנית העמדה חזיתית עיצוב וכד'	אגף תכנון עיר					
		4/ב	תוכנית עיצוב, העמדה, וכד'	אדריכל העיר					
		5/ב	היבטי תנועה (כניסות, מפרצי העלאה /הורדה וכד')	אגף התנועה					
		6/ב	תשתיות- מצב קיים ותשתיות מתוכננות	תאום הנדסי					
		7/ב	היבטים נכסיים	אגף הנכסים					
		8/ב	שיתוף/יידוע ציבור	מינהל קהילה					
		9/ב	ניקוז וניהול מי נגר	יחידת התיעול					
		10/ב	הזנות ראשיות לתשתיות (חשמל, מים ביוב, וכד')	אגף מבני ציבור					
		11/ב	התייחסות גורמים חיצוניים (כב"א, פקע"ר, משרד הבריאות וכד')	אגף מבני ציבור					
שלב ג'	משמעויות וחלופות של בדיקת ההיתכנות	1/ג	כללי	אגף מבני ציבור	1 לו"ז	איכות סביבה			
					2 נכסי	עבודות היקפיות			
					3 תכנון עיר	ביצוע ושלבויות			
					4 חשמל	תפעול ואחזקה			
					5 מים וביוב	שיתוף/יידוע ציבור			
					6 עצים	סטטוטוריקה/רישוי			
					7 עתיקות	שונות			
		2-4/ג	חלופות א' - ג'	אגף מבני ציבור	1 שטח	יתרונות			
					2 יחס נטו ברוטו	חסרונות			
					3 אומדן	סיכונים			
שלב ד'	סיכום ממונה עירוני לבדיקת ההיתכנות	1/ד	אישור הפרויקט	אגף מבני ציבור -לאחר החלטת ממונה עירוני	יש לצרף את סיכום הממונה העירוני + מצגת שהוצגה ואושרה בדיון הערה: תוצרי בדיקת ההיתכנות: ניתן/לא ניתן לבצע את הפרויקט וכן משמעויות למימושו של לויז', תקציב, ניהול סיכונים וכד'.				
		2/ד	חלופה נבחרת להתקדמות						
		3/ד	תמצית הוראות והנחיות- החלטות מרכזיות						

מסמך "בראשית" - בדיקת היתכנות

ריכוז וסיכום משמעויות לבדיקת היתכנות (שלבים א'-ב')

שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושאים להתייחסות	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
שלב א'	בחינה ותיקוף הצורך	1/א	מקור ההנחיה	מנכ"ל/סמנכ"ל וכד'	יש לפרט ולהסביר את הדרישה, לרבות לוח זמנים לביצוע הבדיקה - יש לצרף מסמכים		
		2/א	יעודי קרקע ע"ג תצ"א	אגף מבני ציבור	המעבר לשלבים הבאים בבדיקת ההיתכנות מותנה בתיקוף הצורך		
		3/א	התייחסות היחידה האסטרטגית	היחידה האסטרטגית			
		4/א	התייחסות המזמין	מינהל רלוונטי			
שלב ב'	התייחסות גורמים עירוניים מקצועיים	1/ב	היבטים משפטיים	המחלקה המשפטית			
		2/ב	אקוסטיקה, זיהום קרקע ואויר וכד'	הרשות לאיכות הסביבה			
		3/ב	תוכנית העמדה חזיתות עיצוב וכד'	אגף תכנון עיר			
		4/ב	תוכנית עיצוב, העמדה, וכד'	אדריכל העיר			
		5/ב	היבטי תנועה (כניסות, מפרצי העלאה /הורדה וכד')	אגף התנועה			
		6/ב	תשתיות- מצב קיים ותשתיות מתוכננות	תאום הנדסי			
		7/ב	היבטים נכסיים	אגף הנכסים			
		8/ב	שיתוף/יידוע ציבור	מינהל קהילה			
		9/ב	ניקוז וניהול מי נגר	יחידת התיעול			
		10/ב	הזנות ראשיות לתשתיות (חשמל, מים ביוב, וכד')	אגף מבני ציבור			
		11/ב	התייחסות גורמים חיצוניים (כב"א, פקע"ר, משרד הבריאות וכד')	אגף מבני ציבור			

מסמך "בראשית" - בדיקת היתכנות

ריכוז וסיכום משמעויות לבדיקת היתכנות (שלבים ג'-ד')

שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושאים להתייחסות	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
שלב ג'	משמעויות וחלופות של בדיקת ההיתכנות	1/ג	כללי	אגף מבני ציבור	1 לו"ז	8 איכות סביבה	
					2 נכסי	9 עבודות היקפיות	
					3 תכנון עיר	10 ביצוע ושלביות	
					4 חשמל	11 תפעול ואחזקה	
					5 מים וביוב	12 שיתוף/יידוע ציבור	
					6 עצים	13 סטטוטוריקה/רישוי	
					7 עתיקות	14 שונות	
		2/ג	חלופות א'	אגף מבני ציבור	1 שטח	4 יתרונות	
					2 יחס נטו ברוטו	5 חסרונות	
					3 אומדן	6 סיכונים	
		3/ג	חלופה ב'	אגף מבני ציבור	1 שטח	4 יתרונות	
					2 יחס נטו ברוטו	5 חסרונות	
					3 אומדן	6 סיכונים	
		4/ג	חלופה ג'	אגף מבני ציבור	1 שטח	4 יתרונות	
					2 יחס נטו ברוטו	5 חסרונות	
					3 אומדן	6 סיכונים	
שלב ד'	סיכום ממונה עירונית/לבדיקת ההיתכנות	1/ד	אישור הפרויקט	אגף מבני ציבור - לאחר החלטת ממונה עירונית/ת	יש לצרף את סיכום הממונה העירונית/ת + מצגת שהוצגה ואושרה בדיון הערה : תוצרי בדיקת ההיתכנות : ניתן/לא ניתן לבצע את הפרויקט וכן משמעויות למימושו של לו"ז, תקציב, ניהול סיכונים וכד'.		
		2/ד	חלופה נבחרת להתקדמות				
		3/ד	תמצית הוראות והנחיות-החלטות מרכזיות				

מסמך "בראשית" - העברת "מקל"

העברת "מקל" (שלב ה')

שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושא	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
שלב ה'	העברת "מקל" לגורם המבצע	1/ה	מינוי גורם מנהל ומבצע	ממונה עירוני/ת			
		2/ה	מינוי מנהל/ת פרויקט עירוני	ממונה עירוני/ת			
		3/ה	דיון העברת "מקל" מסודרת	אגף מבני ציבור			
		4/ה	אישור קבלת הפרויקט	מנהל/ת פרויקט עירוני	אישור מנהל/ת פרויקט עירוני על כך שקרא ואישר את בדיקת ההיתכנות ובמידת הצורך העלה על הכתב את השגותיו והערותיו		

מסמך "בראשית" - שלב הייזום

מסמך הייזום (שלבים ו'-ז')

שלב	תיאור השלב	מס"ד	נושא	גורם מנחה/אחראי	פירוט	סימוכין	הערות
שלב ו'	מסמך ייזום הפרויקט	1/ו	היבטי ביצוע והנדסה (לרבות תפעול ואחזקה)	מנהל/ת הפרויקט העירוני	שיטת ביצוע, סוגי התקשרות וכד'		
		2/ו	היבטי לו"ז		לוח מפורט כולל אבני דרך מרכזיות		
		3/ו	היבטי תקציב		אומדן מאושר, תקציב מאושר, תזרים מזומנים ועוד		
		4/ו	ניהול סיכונים		טבלת ניהול סיכונים לרבות פעולות להקטנת הסיכונים		
		5/ו	סיכום		חוות דעת כללית וסיכום מנהל הפרויקט המציג את דרכי הפעולה המרכזיות לניהול הפרויקט		
שלב ז'	אישור ממונה עירוני/ת למסמך ייזום	1/ז	מסמך ייזום	מנהל/ת הפרויקט העירוני	יש לצרף את סיכום הממונה העירוני/ת + מצגת שהוצגה ואושרה בדיון		